|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| RÉPUBLIQUE FRANÇAISE | | |
|  |  |  |
| Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires | | |
|  |  |  |
|  |  |  |

Décret n° du

**Pris en application des articles L. 122-1-1 et L. 126-35-1 du code de la construction et de l’habitation et portant sur l’étude du potentiel de changement de destination et d’évolution préalable aux travaux de construction et de démolition d’un bâtiment**

NOR : TREL2235823D

***Publics concernés :*** *maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, constructeurs et promoteurs, architectes, bureaux d'études.*

***Objet :*** *description de l’étude, des catégories de bâtiments concernées, des compétences des personnes chargées de sa réalisation, du contenu de l’attestation.*

***Entrée en vigueur :*** *les dispositions du décret entrent en vigueur le lendemain de sa publication. Le texte s’applique aux bâtiments faisant l’objet de travaux de construction et de travaux de démolition dont les demandes d’autorisation d’urbanisme sont déposées à compter du 1er juillet 2024, ou, à défaut, dont la date d'acceptation des devis ou de passation des marchés relatifs aux travaux de démolition est postérieure au 1er juillet 2024.*

***Notice****: l’étude du potentiel de changement de destination et d’évolution a pour objectif principal de réduire le nombre de démolitions, très fortement génératrices de déchets, afin de favoriser la réutilisation de bâtiments existants plutôt que la construction neuve. La mesure permet donc  de réduire la quantité de déchets, et ainsi de réduire la consommation de matière première.*

*Le décret détermine les catégories de bâtiments concernés, les compétences requises pour les personnes physiques ou morales chargées de la réalisation de l’étude, le contenu de cette étude et le contenu de l’attestation remise au maître d’ouvrage.*

*Cette étude fournit aux maîtres d’ouvrages un outil d’aide à la décision lors de la phase de conception du projet de démolition ou de construction neuve.*

***Références****: le code de la construction et de l’habitation modifié par le décret peut être consulté, dans sa rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (*[*http://www.legifrance.gouv.fr*](http://www.legifrance.gouv.fr/)*).*

La Première ministre,

Sur le rapport du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires,

Vu le code de la construction et de l’habitation, notamment ses articles L. 122-1-1, L. 126-35-1 et R. 126-14-1 ;

Vu l’avis du Conseil supérieur de la construction et de l’efficacité énergétique en date du xxx ;

Vu les observations formulées lors de la consultation du public réalisée du xxx au xxx, en application de l'article L. 123-19-1 du code de l'environnement ;

Le Conseil d’État (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

**Article 1er**

I. – Avant l’article R. 122-1 du code de la construction et de l’habitation, il est créé une sous-section 1 comprenant les articles R. 122-1 à R. 122-4, intitulée : « L’étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie ».

II. – À l’article R. 122-1 du code de la construction et de l’habitation, les mots « La présente section » sont remplacés par « La présente sous-section ».

**Article 2**

Après la sous-section 1 de la section 1 du chapitre II du titre II du livre Ier de la partie réglementaire du code de la construction et de l’habitation, il est inséré une sous-section 2 ainsi rédigée :

*« Sous-section 2*

*« L’étude du potentiel de changement de destination et d’évolution préalable aux travaux de construction d’un bâtiment*

« *Art. R. 122-4-1*. – L’étude du potentiel de changement de destination et d’évolution mentionnée à l’article L. 122-1-1 permet au maître d’ouvrage d’identifier les dispositions à intégrer lors de la conception et permettant le changement de destination ou d’évolution des projets de constructions cités ci-après. Cette étude est réalisée préalablement aux travaux de construction :

« 1° De bâtiments à usage majoritaire d’habitation ou de bureau dont la surface de plancher créée est supérieure ou égale à 5 000 mètres carrés ;

« 2° De bâtiments à usage de stationnement, hors stationnement souterrain, associés à un bâtiment appartenant aux catégories de constructions prévues au 1° ;

« 3° De bâtiments à usage de stationnement, hors stationnement souterrain, de plus de 50 places.

« *Art. R. 122-4-2. –* L’étude mentionnée à l’article L. 122-1-1 contient notamment :

« 1° L’identification du projet de construction concerné, notamment :

« a) Sa localisation (la ou les références cadastrales et l’adresse) ;

« b) Ses caractéristiques générales, dont la surface de plancher initiale ou envisagée ;

« c) Le nom et l’adresse du maître d’ouvrage et, le cas échéant, de la société qu’il représente ;

« d) Le nom et l’adresse, ainsi que les numéros SIRET et SIREN de la personne physique ou morale qui a réalisé l’étude.

« 2° Une évaluation du potentiel de changement de destination et d’évolution du projet de construction, en tenant compte :

« a) Des contraintes règlementaires, nationales et locales, en vigueur lors de la réalisation de l’étude ;

« b) De l’environnement et du projet urbain dans lesquels se situe la construction concernée en tenant compte des objectifs de densification, d’optimisation du foncier disponible et de production de logements, ainsi que des mobilités ;

« c) Des critères architecturaux et techniques, de la structure, du second-œuvre et des réseaux d’eau et d’énergie du bâtiment.

« 3° La description d’un ou plusieurs scénarios de changement de destination et d’évolution présentant pour chacun :

« a) Le ou les changements de destinations envisagés et/ou la ou les évolutions envisagées, notamment les modifications du gabarit du bâtiment ;

« b) Le cas échéant, la temporalité envisagée pour ce changement de destination ou cette évolution ;

« c) Les travaux nécessaires à sa mise en œuvre, dès la conception et au moment du changement de destination ou de l’évolution du bâtiment ;

« d) Une estimation des impacts économiques (coûts et bénéfices actuels et futurs) de sa mise en œuvre ;

« e) Une estimation des impacts environnementaux de sa mise en œuvre, notamment concernant la production de déchets et la consommation de matière première.

« 4° Le ou les scenarios privilégiés et, le cas échéant, la justification de l’impossibilité de proposer un scénario de changement de destination ou d’évolution, notamment en cas de disproportion économique ou d’impossibilité technique. »

« *Art. R. 122-4-3. –* Le maître d'ouvrage demande à la personne physique ou morale à laquelle il fait appel pour réaliser l’étude mentionnée à l’article L. 122-1-1 de lui fournir la preuve, avant la réalisation de l’étude, de ses compétences pour la réalisation de cette mission.

« 1° Une personne physique réalisant l’étude doit être compétente en matière de techniques et d'économie du bâtiment. Pour la reconnaissance de ces compétences, elle doit fournir une des preuves suivantes :

« a) La preuve par tous moyens d'une expérience professionnelle de trois ans d’ingénieur du bâtiment ou d’architecte ;

« b) Un diplôme sanctionnant une formation du niveau de l'enseignement post-secondaire d'une durée minimale de cinq ans à temps plein ou d'une durée équivalente à temps partiel dans le domaine du bâtiment, dispensée dans une université ou un établissement d'enseignement supérieur ou dans un autre établissement de niveau équivalent.

« 2° Une personne morale réalisant l’étude doit fournir la preuve de reconnaissance de ses compétences par la présence dans ses effectifs d'un nombre de personnes physiques satisfaisant au critère fixé au 1° du présent article au moins égale à dix pourcents arrondis à l’entier supérieur de l’effectif de la société. »

« *Art. R. 122-4-4. –* L’attestation mentionnée à l’article L. 122-1-1 contient notamment :

« a) Le nom et l’adresse du maître d’ouvrage et, le cas échéant, de la société qu’il représente ;

« b) Le nom et l’adresse, ainsi que les numéros SIRET et SIREN de la personne physique ou morale qui a réalisé l’étude ;

« c) La localisation du projet (la ou les références cadastrales et l’adresse) ;

« d) L’engagement sur l’honneur du maître d’ouvrage d’avoir rempli les obligations prévues à l’article L. 122-1-1 ;

« e) La description, au sens du 3° de l’article R. 122-4-2, du ou des scenarios privilégiés et, le cas échéant, la justification de l’impossibilité de proposer un scénario de changement de destination ou d’évolution. »

« *Art. R. 122-4-5. –* Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, le maître d’ouvrage transmet, notamment par voie électronique, l’attestation prévue à l’article L. 122-1-1 à la direction départementale des territoires (et de la mer) du département de localisation du projet.

« Le maître d’ouvrage communique l’étude prévue à l’article L. 122-1-1, à leur demande, aux services du ministère en charge de la construction. »

**Article 3**

L’article R. 126-14-1 du code de la construction et de l’habitation est ainsi modifié :

1° Après le deuxième alinéa est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« b) L’étude mentionnée à l’article L. 126-35-1 préalablement à l’acceptation des devis ou à la passation des marchés relatifs aux travaux de démolition ; ».

2° Au troisième alinéa, qui devient le quatrième, le mot « b » est remplacé par le mot « c ».

**Article 4**

Après la sous-section 1 de la section 5 du chapitre VI du titre II du livre Ier du code de la construction et de l'habitation, il est inséré une sous-section 1 bis ainsi rédigée :

*« Sous-section 1 bis*

« *L’étude du potentiel de changement de destination et d’évolution préalable aux travaux de démolition d’un bâtiment*

« *Art. R. 126-14-3. –*  L’étude du potentiel de changement de destination et d’évolution mentionnée à l’article L. 126-35-1 permet au maître d’ouvrage, lors d’un projet de démolition soumis au diagnostic mentionné à l’article L. 126-34, d’évaluer le potentiel de changement de destination ou d’évolution du bâtiment et ainsi d’envisager sa réutilisation.

« [Dans le cas d’un projet de démolition concerné par l’étude mentionnée à l’article L. 126-35-1 et ayant initialement fait l’objet de l’étude mentionnée à l’article L. 122-1-1, cette dernière est valable, après mise à jour, pour l’étude mentionnée à l’article L. 126-35-1.] »

« *Art. R. 126-14-4. –* L’étude mentionnée à l’article L. 126-35-1 contient notamment :

« 1° L’identification du projet de démolition concerné, notamment :

« a) Sa localisation (la ou les références cadastrales et l’adresse) ;

« b) Ses caractéristiques générales, dont la surface de plancher initiale ou envisagée ;

« c) Le nom et l’adresse du maître d’ouvrage et, le cas échéant, de la société qu’il représente ;

« d) Le nom et l’adresse, ainsi que les numéros SIRET et SIREN de la personne physique ou morale qui a réalisé l’étude.

« 2° Une évaluation du potentiel de changement de destination et d’évolution du bâtiment dont la démolition est envisagée, en tenant compte :

« a) Des contraintes règlementaires, nationales et locales, en vigueur lors de la réalisation de l’étude ;

« b) De l’environnement et du projet urbain dans lesquels se situe la démolition concernée en tenant compte des objectifs de densification, d’optimisation du foncier disponible et de production de logements, ainsi que des mobilités ;

« c) Des critères architecturaux et techniques, de la structure, du second-œuvre et des réseaux d’eau et d’énergie du bâtiment.

« 3° La description d’un ou plusieurs scénarios de changement de destination et d’évolution présentant pour chacun :

« a) Le ou les changements de destinations envisagés et/ou la ou les évolutions envisagées, notamment les modifications du gabarit du bâtiment ;

« b) Le cas échéant, la temporalité envisagée pour ce changement de destination ou cette évolution ;

« c) Les travaux nécessaires à sa mise en œuvre, dès la conception et au moment du changement de destination ou de l’évolution du bâtiment ;

« d) Une estimation des impacts économiques (coûts et bénéfices actuels et futurs) de sa mise en œuvre ;

« e) Une estimation des impacts environnementaux de sa mise en œuvre, notamment concernant la production de déchets et la consommation de matière première.

« 4° Le ou les scenarios privilégiés et, le cas échéant, la justification de l’impossibilité de proposer un scénario de changement de destination ou d’évolution, notamment en cas de disproportion économique ou d’impossibilité technique. »

« *Art. R. 126-14-5. –* Le maître d'ouvrage demande à la personne physique ou morale à laquelle il fait appel pour réaliser l’étude mentionnée à l’article L. 126-35-1 de lui fournir la preuve, avant la réalisation de l’étude, de ses compétences pour la réalisation de cette mission.

« 1° Une personne physique réalisant l’étude doit être compétente en matière de techniques et d'économie du bâtiment. Pour la reconnaissance de ces compétences, elle doit fournir une des preuves suivantes :

« a) La preuve par tous moyens d'une expérience professionnelle de trois ans d’ingénieur du bâtiment ou d’architecte ;

« b) Un diplôme sanctionnant une formation du niveau de l'enseignement post-secondaire d'une durée minimale de cinq ans à temps plein ou d'une durée équivalente à temps partiel dans le domaine du bâtiment, dispensée dans une université ou un établissement d'enseignement supérieur ou dans un autre établissement de niveau équivalent.

« 2° Une personne morale réalisant l’étude doit fournir la preuve de reconnaissance de ses compétences par la présence dans ses effectifs d'un nombre de personnes physiques satisfaisant au critère fixé au 1° du présent article au moins égale à dix pourcents arrondis à l’entier supérieur de l’effectif de la société. »

**Article 5**

Les dispositions du présent décret s’appliquent aux bâtiments faisant l’objet de travaux de construction et de travaux de démolition de bâtiments dont les demandes d’autorisation d’urbanisme sont déposées à compter du 1er juillet 2024, ou, à défaut, dont la date d'acceptation des devis ou de passation des marchés relatifs aux travaux de démolition est postérieure au 1er juillet 2024.

Les dispositions du présent décret ne s’appliquent pas aux bâtiments à usage d'habitation appartenant à un organisme d'habitations à loyer modéré ayant reçu les accords préalables à leur démolition prévus à l’article L. 443-15-1 du code de la construction et de l’habitation avant le 1er juillet 2024.

**Article 6**

Les dispositions du présent décret entrent en vigueur le lendemain de sa publication.

**Article 7**

Le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le xxx

Par la Première ministre :

Le ministre de la transition écologique

et de la cohésion des territoires,

Christophe BÉCHU

Le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique

et de la cohésion des territoires, chargé du logement,

Patrice VERGRIETE